



今週の フラッシュ

民間建設投資、震災後の停滞から緩やか回復

～建設経済研、11・12年度の建設投資は共に増加見通し

(財)建設経済研究所が独自の建設経済モデルによって試算した「建設投資の見通し」(2012年1月)によると、2011・2012年度は、「東日本大震災の復旧・復興のために政府建設投資は増加し、民間建設投資も回復基調の継続が見込まれる」ことから、2011年度の建設投資は前年度比6.6%増の43兆8400億円、2012年度は同じく2.3%増の44兆8300億円と予測している。

とりわけ民間住宅投資をみると、震災後の停滞から持ち直し、今後は復興需要も押し上げ要因になり、2011・2012年度は回復基調で推移するとみられ、2011年度の投資額は前年度比4.3%増の12億9600億円、2012年度は同じく4.9%増の13兆6000億円になると予測している。なかでも住宅着工戸数の推移をみると、2011年度の住宅着工は、前年度比2.8%増の84.2万戸、また、2012年度の住宅着工は、同じく5.4%増の88.8万戸と予測している。

2011年度と2012年度の住宅着工戸数の推移

2009年夏以降、回復傾向が続いていた住宅着工戸数は、2011年3月の東日本大震災を機に一旦落ち込んだものの、その後は、分譲住宅、特にマンション着工戸数の回復により、持ち直しの動きをみせている。2011年4～11月(8カ月)の着工戸数は、前年同期比3.7%増57.3万戸となった。被災地3県(岩手・宮城・福島)における着工戸数は、2011年8月に前年同期比で3県全てにおいて増加となった。その後も宮城県では若干の増加となっているが、福島県は9月以降、岩手県は10月以降減少しており、復興に伴う遅れが出ている。従って、2011年度の着工戸数は前年度比2.8%増の84.2万戸。2012年度の住宅着工戸数は、前年度比5.4%増の88.8万戸と予測。

住宅種別の内訳

[持家]フラット35Sの優遇金利やエコポイント制度など各種支援制度の終了前の駆け込み需要とみられる動きがあり、2011年7月、8月と震災の影響による停滞から一旦持ち直したものの、9月以降は再び前年度比で減少しており、回復基調が滞っている。2011年4月～11月の着工戸数は前年同月比0.2%減の21.4万戸となった。しかし今後は、被災住宅の建替えなど、復旧・復興が着工戸数を後押しするとみられる。2011年度の着工戸数=28.8万戸(前年度比1.2%減) 2012年度の着工戸数=30.5万戸(同5.7%増)。

[貸家]2011年6月から8月にかけて、一旦下げ止まりの傾向を示したものの、9月

以降は再び前年同月比で減少しており、2011年4～11月の着工戸数は前年同期比1.8%減の19.5万戸となった。しかし今後は、国内経済の持ち直しに伴う供給マインドの改善や、極めて低い水準の供給が続いたことの反動から下げ止まり、緩やかな回復基調に戻るとみられる。ただし、引き続き不安定な海外経済の影響により、回復に水を差す恐れがある 2011年度の着工戸数 = 28.8万戸(前年度比1.2%減)と予測 2012年度の着工戸数 = 30.5万戸(同5.7%増)

[分譲]2011年9月に一旦落ち込んだものの、その後は回復基調に戻りつつある。2011年4～11月の着工戸数は前年同期比17.0%増の15.8万戸となった。ただし、マンションについては、在庫率は低くなっているものの、経済の先行き懸念もあり着工の伸びは鈍化している 2011年度の着工戸数 = 24.0万戸(前年度比13.2%増)と予測 2012年度の着工戸数 = 回復基調が継続するとみられ24.9万戸(同3.7%増)と予測。

[URL] http://www.rice.or.jp/regular_report/pdf/forecast/Model20120123.pdf

【問合せ】03 - 3433 - 5011

政策動向

政府、都市再生特別措置法改正案を閣議決定、安全確保計画を導入へ

政府は2月7日の閣議で、「都市再生特別措置法の改正案」を決定した。

国土交通省は、同法改正により、全国に63地域ある「都市再生緊急整備地域」において、官民連携の協議会が「都市再生安全確保計画」を作る仕組みを導入する。東日本大震災の際、JR新宿駅などのターミナル駅で避難者・帰宅困難者が集中し、大きな混乱が発生したことを教訓として、人が集積するエリアでの災害対応を強化するのが狙い。

国や地方自治体、大規模ビルの所有者などが連携して作成する「都市再生安全確保計画」には、大地震の際に必要な避難経路、避難施設、備蓄倉庫などを記載。備蓄倉庫などの設置については、当該施設を容積率の対象としないなどの特例を設ける。国交省は、都市再生安全確保計画の作成と、計画に記載された事業の実施を支援するために、2012年度予算案に関連予算を計上している。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/toshi05_hh_000051.html

【問合せ】都市局まちづくり推進課 03 - 5253 - 8111内線32552

国交省、マンション再生勉強会が発足、性能別に技術総覧を作成へ

国土交通省は2月6日、「持続可能社会における既存共同住宅ストックの再生に向けた勉強会」(座長：村上周三・建築研究所理事長)の初会合を開き、老朽化したマンションなど既存共同住宅の再生方策づくりの検討を開始した。わが国の住宅ストックのうち3分の1を占める中高層共同住宅を改修する際の望ましい性能を定め、それを実現するための具体的な改修技術について、総覧を作成する考え。

今後、「耐久性・耐用性」「環境・省エネルギー性能」「耐震性」「防災性」「高齢者

対応」の5つの分野に分けて検討を進め、それぞれの分野における改修技術を収集・整理し、各技術の改修効果や工法の特長、工期、費用などが分かる「技術総覧」を最終的にとりまとめる考えで、7月頃を目途に成果をまとめる。

国交省では、この勉強会でのとりまとめをベースに、情報提供の体制整備など必要な制度改正・要望や予算措置、税制改正要望などを具体化していく方針。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000072.html

【問合せ先】住宅局市街地建築課マンション政策室 03-5253-8111 内線 39683

国交省、12月の建築確認済証交付は前年同月比2.4%減の4万5077件

国土交通省は、「最近の建築確認件数等の状況」と「最近の構造計算適合性判定を要する物件に係る確認審査日数の状況」(2011年12月分)をまとめた。ただし、昨年3～6月分に関しては、岩手県の一部の地区について東日本大震災の影響により建築確認状況の把握が困難であるため、確認が可能な範囲で集計。

< 建築確認済証の交付件数の状況 >

昨年12月の建築確認の交付件数は前年同月比2.4%減の4万5077件となり、8月以降5カ月連続して前年水準を下回った。〔建築物種別の内訳〕 マンションなどのいわゆる1～3号建築物=1万3523件(前年同月比0.9%増)、うち構造計算適合性判定合格件数1464件 木造2階建て住宅などいわゆる4号建築物=3万2554件(同3.8%減)。〔審査機関別の内訳〕 特定行政庁(建築主事) 合計=7821件(同8.0%減) 1～3号建築物=1905件(同9.3%減)、うち構造計算適合性判定合格件数253件 4号建築物=5916件(同7.5%減) 指定確認検査機関 合計=3万8256件(同1.2%減) 1～3号建築物=1万1618件(同2.8%増)、うち構造計算適合性判定合格件数1211件 4号建築物=2万6638件(同2.9%減)。

< 建築確認申請件数の状況 >

昨年12月の建築確認申請件数は前年同月比0.8%減の4万4452件となり、8月以降5カ月連続して前年水準を下回った。〔内訳〕 1～3号建築物=1万3099件(前年同月比3.3%増)、うち構造計算適合性判定申請件数1400件 4号建築物=3万1353件(同2.4%減)。〔審査機関別の内訳〕 特定行政庁(建築主事) 合計=7183件(同6.7%減) 1～3号建築物=1819件(同4.9%減)、うち構造計算適合性判定申請件数269件 4号建築物=5364件(同7.3%減) 指定確認検査機関 合計=3万7269件(同0.4%増) 1～3号建築物=1万1280件(同4.8%増)、うち構造計算適合性判定申請件数1131件 4号建築物=2万5989件(同1.4%減)。

< 構造計算適合性判定を要する物件に係る確認審査日数の状況 >

昨年12月の構造計算適合性判定を要する物件に係る全体の確認申請受付～確認済証交付(対象物件1434件、うち法定通知を発出した243件を除く)の平均所要期間は26.9日、うち申請者側作業日数は13.0日、審査側作業日数は13.9日。〔審査機関別の内訳〕 指定確認審査機関=平均所要期間26.8日、うち申請者側作業日数13.2日、審査側作業日数13.7日 特定行政庁(建築主事)=平均所要期間28.2日、うち申請者

側作業日数 11.3 日、審査側作業日数 17.0 日。

〔URL〕<http://www.mlit.go.jp/common/000189930.pdf>

【問合せ先】住宅局建築指導課 03 - 5253 - 8111 内線 39515、39519

住宅保証機構、4/2 に株式会社に事業を移行、26 社が出資

国土交通省は 2 月 1 日、住宅保証機構株式会社の住宅瑕疵担保責任保険法人の指定と(財)住宅保証機構の業務廃止の許可を行った。(財)住宅保証機構が引受済みの保険契約については、今年 4 月 2 日をもって、住宅保証機構株式会社に引き継がれる。

これを受けて、(財)住宅保証機構は同日、4 月 2 日に事業を移行させる「住宅保証機構株式会社」の概要を発表した。資本金は資本準備金 5 億 8500 万円を含む 12 億 2000 万円。株主は 26 社。「住宅保証機構(株)」は昨年 5 月 24 日に発足している。株式数は普通株 1 万 8400 株、A 種優先株 6000 株。株主は大和ハウス工業、積水ハウス、住友林業など大手住宅メーカーや住生活グループ、TOTO など住宅設備メーカー、損害保険ジャパンなど損害保険会社、東京ガスなど全 26 社。出資企業に関して、移行先の住宅保証機構(株)では、「事業趣旨に賛同する企業から出資を受けた」と説明。出資比率は非公表。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000330.html

<http://www.how.or.jp/press/20120201release.pdf>

【問合せ先】国土交通省住宅局・住宅瑕疵担保対策室 03 - 5253 - 8111 内線 39443

承継専用相談担当 0120 - 852 - 952

調査統計

国交省、11 年 7～9 月期の不動産の取引価格情報は 4 万 823 件

国土交通省は 2 月 3 日、2011 年 7～9 月分の「不動産の取引価格情報」(調査対象地域：2007 年 4 月分から全国の県庁所在都市など地価公示対象地域等)を公表した。

それによると、昨年 7～9 月分の提供件数は 4 万 823 件、うち土地のみの取引：1 万 6110 件、土地と建物一括の取引：1 万 4783 件、マンション等の取引：6574 件、その他の取引(農地等)：3356 件となっている。

制度開始の 2006 年 4 月以降の全提供件数は 132 万 2313 件、うち土地のみの取引：49 万 3891 件、土地と建物一括の取引：44 万 1935 件、マンション等の取引：21 万 9424 件、その他の取引(農地等)：16 万 7063 件となった。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo03_hh_000106.html

【問合せ先】土地・建設産業局土地市場課 03 - 5253 - 8111 内線 30232、30233

市場調査

アットホーム、12 月の首都圏居住用賃貸の成約、9.9% 増の 1 万 6148 件

アットホームがまとめた昨年12月の「首都圏居住用賃貸物件市場動向」によると、居住用賃貸物件の成約数は前年同月比9.9%増の1万6148件と2カ月ぶりに増加に転じた。特に東京23区・埼玉県は二桁増と活況を呈した。一方、戸当たり平均賃料をみると、新築アパートが面積の広い物件の成約が増加したため10カ月ぶりに3.7%上昇。新築マンションは再び下落したのに加え、中古マンションは7カ月連続、中古アパートも14カ月連続で下落している。

〔成約のエリア別状況〕首都圏の成約件数=1万6148件(前年同月比9.9%増)、6カ月連続のプラス、うち 東京23区=7494件(同14.1%増) 東京都下=1361件(同6.8%増) 神奈川県=4781件(同2.6%増) 埼玉県=1314件(同21.6%増) 千葉県=1198件(同8.4%増) と全エリアで前年水準を上回っている。

〔戸当たり成約賃料〕 賃貸マンション=9.18万円(前年同月比7.3%下落)、7カ月連続のマイナス 賃貸アパート=6.25万円(同0.6%下落)、12カ月連続のマイナス。〔㎡当たり成約賃料〕 賃貸マンション=2460円(同6.5%下落)、7カ月連続のマイナス 賃貸アパート=2030円(同0.0%)、変動なし。

〔URL〕<http://athome-inc.jp/pdf/market/12012601.pdf>

【問合せ】広報担当 03-3580-7185

資格試験

ビル経営C、ビル経営管理士試験の合格者378名、合格率70.4%

一般財団法人日本ビルディング経営センターは、平成23年度のビル経営管理士試験の合格者を発表した。合格者数は378名、合格率は70.4%。前年の544名、71.7%と比べ、ダウンした。合否基準は300点満点中185点以上(企画・立案業務=52点以上、賃貸営業業務=70点以上、管理・運営業務=59点以上)。

なお、受験申し込み者数は585名、受験者数は537名。試験は昨年12月、札幌、仙台、東京、名古屋、大阪、福岡の全国6会場で行われた。

〔URL〕<http://www.bmi.or.jp/cba/cbatest/1cba20120131.pdf>

【問合せ】03-3211-6771

コンテスト

ベターリビング、当協会など協賛で「都市型戸建住宅コンテスト」開催

一般財団法人ベターリビングは東京ガスとの共催、当協会などの協賛により、高効率ガス給湯器と関連機器の普及を目的とした「ブルー&グリーンプロジェクト～都市型戸建住宅コンテスト」の作品募集を4月13日まで受け付ける。応募作品の中から審査により10点を選び入賞とし、さらに3点を優秀賞(30万円)として選出する。審査・表彰は5～6月を予定。

〔URL〕<http://bg-contest.com/> 【問合せ】03-5211-0855